

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV

Dipl.-Ing. **Jürgen Rath** FRICS



Dipl.-Ing. Jürgen Rath FRICS

Qualifikationen und Tätigkeitsfelder

- 1977 Diplomprüfung an der TH Darmstadt
- 1978 – 1981 Ingenieursozietät BGS (Beck-Gravert-Schneider)
- 1981 – 2000 Partner im Ingenieurbüro Kannemacher und Rath
- 1981 – 1988 Mitarbeit im SV-Büro Dipl.-Ing. Friedrich Rath
- Seit 1988 öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt
- Seit 1988 Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Rath
- Seit 1992 Mitglied im Sachverständigenausschuss einer Kapitalanlagegesellschaft (KAG)
- Seit 1996 Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Seit 2005 Mitglied im Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main



Inhaltsübersicht

- **Änderungen im Baugesetzbuch**
 1. Folge des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) Artikel 4
 2. Änderungen der §§ 193, 196, 198 und 199 im BauGB
 3. Inkrafttreten
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**
 1. Reform der WertV '88 (Begründung)
 2. Wesentliche Änderungen
 3. Spezielle Änderungen für die Gutachterausschüsse
 4. Ertragswertverfahren (Änderungen, Beispiele)
 5. Inkrafttreten

Baugesetzbuch (BauGB)

Drittes Kapitel, sonstige Vorschriften Erster Teil. Wertermittlung

- §192 Gutachterausschuss
- §193 Aufgaben des Gutachterausschusses**
- §194 Verkehrswert (Marktwert)
- §195 Kaufpreissammlung
- §196 Bodenrichtwert**
- §197 Befugnisse des Gutachterausschusses
- §198 Oberer Gutachterausschuss**
- §199 Ermächtigungen**

Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB)

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

Abs. (3) alt [Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, erforderliche Daten]
wird zu **Abs. (5) mit Ergänzungstext:**

„ **Zu den sonstigen ... erforderlichen Daten gehören insbesondere**

- 1. Kapitalisierungszinssätze**, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
 - 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren).**
Insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser.
 - 3. Umrechnungskoeffizienten** für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken. Z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
 - 4. Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).
- Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für die Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.“

Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB)

§ 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind **flächendeckend** durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils **zum Ende jedes zweiten** Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuches zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.“

Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB)

§ 198 Oberer Gutachterausschuss

- (1) Für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden **sind Obere Gutachterausschüsse zu bilden**, wenn in dem Bereich der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet sind. Auf die Oberen Gutachterausschüsse sind die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden.
- (2) Der Obere Gutachterausschuss oder die Zentrale Geschäftsstelle haben insbesondere die Aufgabe, **überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen**. Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.“

Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB)

§ 199 Ermächtigungen

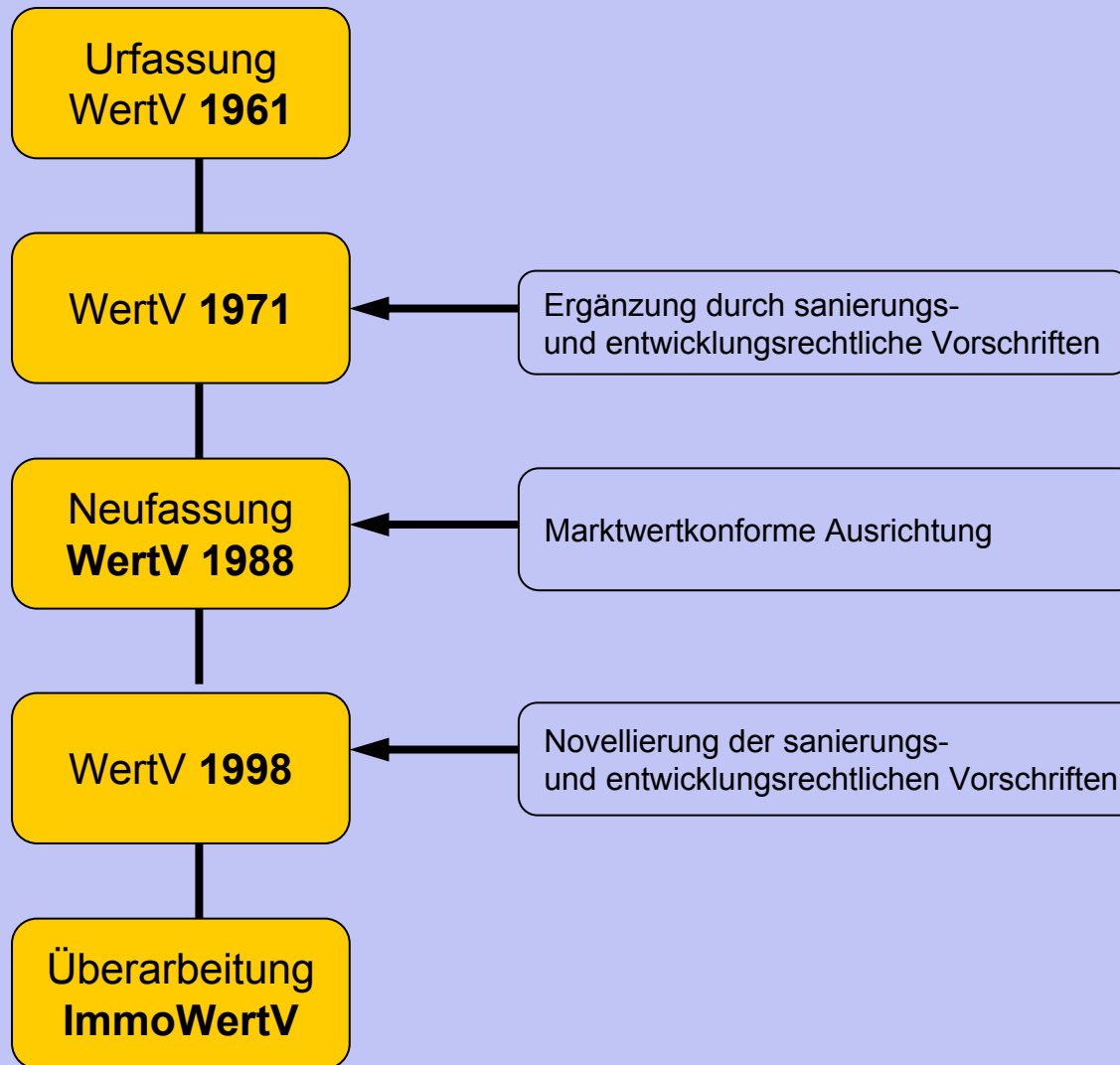
- (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung **erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte** zu erlassen.
- (2)
 1. unverändert
 2. unverändert
 3. unverändert
 4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung ... zu regeln
 5. bis 7. unverändert

Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB)

Artikel 6 ErbStRG Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(2) Artikel 4 tritt **am 1. Juli 2009** in Kraft

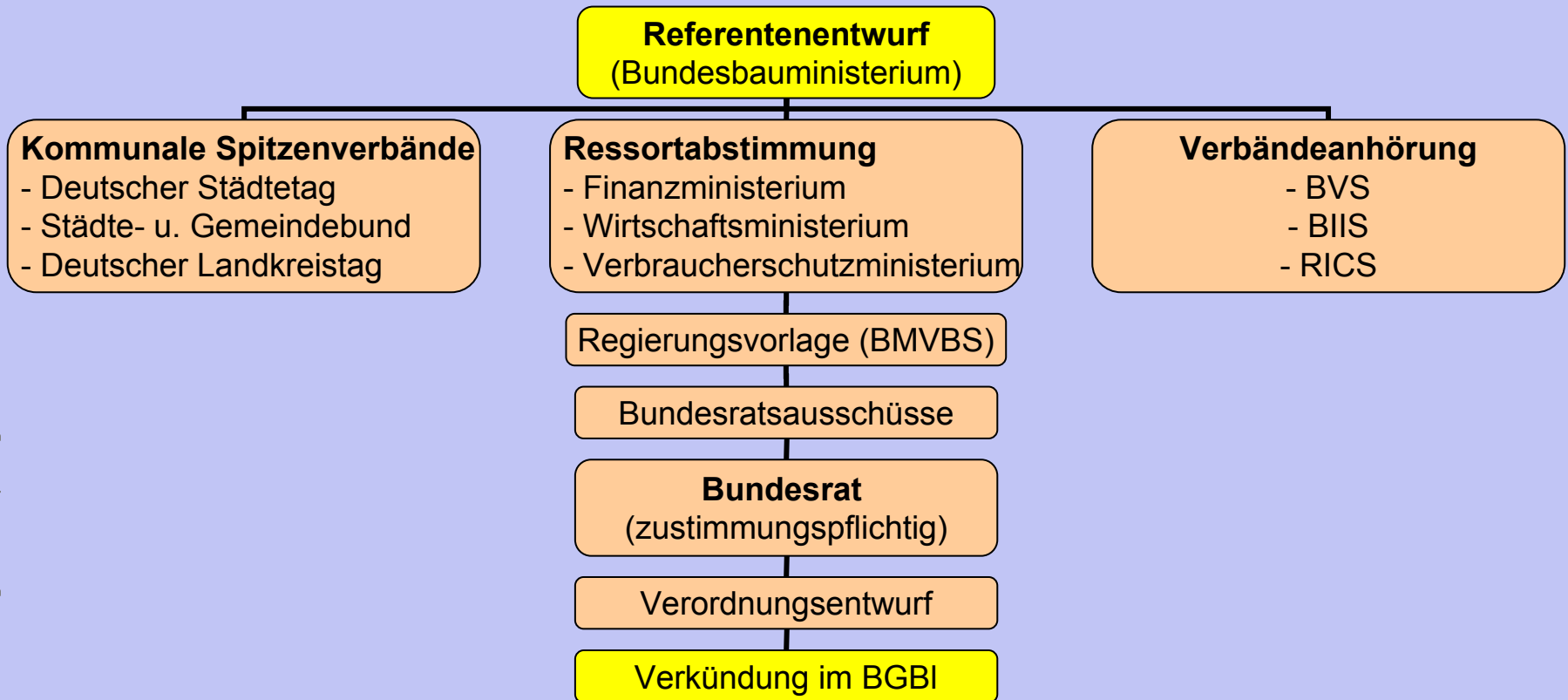
Genesis der Wertermittlungsverordnung



Verordnungsgebungsverfahren

Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens

In §199 (1) BauGB wird die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erlassen.



© Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. J.Rath

Verordnungsgebungsverfahren

Wesentliche Teilnehmer

I Das Sachverständigenremium

Insgesamt 15 Teilnehmer u.a.:

- Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon, Hannover, für BDGS
- Prof. Dr.-Ing. Gerrit Leopoldsberger, Frankfurt, für RICS
- Dr. jur. Gernot Archner, Frankfurt, für BIIS
- Dipl.-Ing. Hermann Altmeyen, Braunschweig, für GIF
- Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Berlin, für BVS
- RD Dr. Johannes Stemmler, Berlin, für BMVBS

Erörterung des Referentenentwurfs vom BMVBS am 22. Januar 2009

Teilnehmer insgesamt 33 Verbände u.a.:

- MDirig. Dr. Wolfgang Preibisch für das Bundesbauministerium
- HypZert,
- RICS
- BIIS
- BVS
- IfS
- GIF

aber auch: Deutscher Bauernverband, Kommissariat der Deutschen Bischöfe, Evangelische Kirche, Bundesarchitekten- und -ingenieurkammer u.v.a.m.

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Grundlagen der Wertermittlung
- § 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse
- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**
- § 5 Entwicklungszustand
- § 6 Weitere Grundstücksmerkmale
- § 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- § 8 Ermittlung des Verkehrswertes

I

Abschnitt 2

Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

- § 9 Grundlagen der Ermittlung
- § 10 Bodenrichtwerte**
- § 11 Indexreihen
- § 12 Umrechnungskoeffizienten
- § 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
- § 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

Abschnitt 3

Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

- § 15 Ermittlung des Vergleichswerts
- § 16 Ermittlung des Bodenwerts

Unterabschnitt 2

Ertragswertverfahren

- § 17 Ermittlung des Ertragswerts
- § 18 Reinertrag, Rohertrag
- § 19 Bewirtschaftungskosten
- § 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Unterabschnitt 3

Sachwertverfahren

- § 21 Ermittlung des Sachwerts
- § 22 Herstellungskosten
- § 23 Wertminderung wegen Alters

I

Abschnitt 4 **Schlussvorschrift**

§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Anlage 1 zu § 20
Barwertfaktoren für die Kapitalisierung

Anlage 2 zu § 20
Barwertfaktoren für die Abzinsung

Begründung

Fortentwicklung der Wertermittlungsverordnung

- Präzisierung und sprachliche Anpassung
- Anwenderfreundlichkeit
- Internationale Vermittelbarkeit

Zielsetzung

- Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt
- Bessere Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse
- Berücksichtigung **weiterer** Verfahrensvarianten im Ertragswertverfahren
- Verwaltungsvereinfachung
- Deregulierung

Maßnahmen (Änderungen und Ergänzungen)

- § 1 Abs. 2: Wertermittlung von nichtmarktfähigen Wertermittlungsobjekten
- § 2 Berücksichtigung künftiger Entwicklungen
- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand
- § 6 Definition des Restnutzungsdauer und Modernisierungen, Energetische Eigenschaften
- § 8 Festlegung der Verfahrensschritte:
Erst Marktanpassung, dann Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- **§ 10 Einführung von konkretisierenden Bestimmungen zu Bodenrichtwerten**
 - Ermittlung der Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren
 - Bodenrichtwertermittlung mit deduktiven Verfahren
 - Wertbeeinflussende Merkmale eines Grundstücks
 - „Die Richtwertzone soll so abgegrenzt werden, dass die auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke um nicht mehr als 30% nach oben oder unten vom Bodenrichtwert abweichen. Abweichungen, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind nicht zu berücksichtigen.“

- § 11 Indexreihen für Bodenpreise und Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern
- § 14 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze
 - Sachwertfaktoren (gemäß § 193 BauGB)
 - Faktoren für Erbbaurechtsgrundstücke
 - für verschiedene Grundstücksarten sind marktgemäße Liegenschaftszinssätze abzuleiten
 - Liegenschaftszinssatz = Kapitalisierungszinssatz im Sinne „overall capitalization rate“
- § 15 Differenzierung zwischen Kaufpreisen und Vergleichspreisen
- § 16 Zusammenfassung der Vorschriften zur Bodenwertermittlung in einer einzigen, gestrafften Vorschrift, die für alle Wertermittlungsverfahren gilt.
- §§ 17-20 Anpassung des **Ertragswertverfahrens** an aktuelle Entwicklungen durch Einbeziehung weiterer Varianten des Ertragswertverfahrens (§ 18 gemeinsame Vorschrift für Reinertrag und Rohertrag § 17 mit einer speziellen Regelung für das so genannte DCF-Verfahren)
- §§ 21-23 Präzisierung und Straffung des **Sachwertverfahrens**



Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 9 Grundlagen der Ermittlung

(1) Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind **insbesondere** aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der **allgemeinen Wertverhältnisse** zu ermitteln. Zu den sonstigen Daten gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

(2) Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, sind (...) nur geeignet, wenn die Abweichungen

1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

Beispiel: Sachwertermittlung ist erforderlich für Marktanpassungsfaktoren!
Alt: „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ Neu: „Allgemeine Wertverhältnisse“

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 10 Bodenrichtwerte

- (1) „Bodenrichtwerte (§196 BauGB) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und **nachvollziehbarer** Weise ermittelt werden. Die Richtwerte sind als Betrag in €/m² Grundstücksfläche darzustellen.“

Deduktive Verfahren: z.B. Lagewertverfahren, Zielbaumethode
Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig!

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 10 Bodenrichtwerte

- (2) „Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden:
1. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl,
 2. bei baureifem Land das Maß der baulichen Nutzung, der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie Grundstücksgröße
 3. bei förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten und förmlich festgesetzten Entwicklungsbereichender Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.“

Deckt der Bodenrichtwert verschiedene Nutzungsarten oder verschiedene Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden.

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 10 Bodenrichtwerte

- (3) Die Bodenrichtwertzone soll so abgegrenzt werden, dass die auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke um nicht mehr als **30 Prozent nach oben oder unten** vom Bodenrichtwert abweichen.
Abweichungen, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte zu führen.

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 11 Indexreihen

- (1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.
- (2) Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.
Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.
- (3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet.
Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 11 Indexreihen

- (4) Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für
1. Bodenpreise,
 - 2. Preise für Eigentumswohnungen**
 - 3. Preise für Einfamilienhäuser.**

Weitere Indexreihen sind möglich!

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 12 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter **Grundstücksmerkmale** sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.

Sie sind auf den **marktüblich** erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

- (1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere
 1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. (Sachwertfaktoren)
 2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder -grundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren)

Abschnitt 2 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten §§ 9-14

§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

- (3) Die Liegenschaftszinssätze (**Kapitalisierungszinssätze**) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Abschnitt 3 Wertermittlungsverfahren §§ 15-23

Unterabschnitt 1 Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15 Vergleichswertverfahren

§ 16 Bodenwertermittlung

Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

§ 19 Bewirtschaftungskosten

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

§ 22 Herstellungskosten

§ 23 Wertminderung wegen Alters

Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV

§17 „Ermittlung des Ertragswertes“

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf Grundlage **periodisch unterschiedlicher Erträge** ermittelt werden.

- (2) Im Ertragswertverfahren auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt
 1. aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.
(allgemeines Ertragswertverfahren)

Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV

§17 „Ermittlung des Ertragswertes“

2. aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem Bodenwert, der mit Ausnahme des Wertes von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

(vereinfachtes Ertragswertverfahren)

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

(„Phasenmodell“)

Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV

§17 „Ermittlung des Ertragswertes“

Offizielle Begründung für das „Phasenmodell“ durch das Ministerium:

„Darüber hinaus wird mit Blick insbesondere auf Investmentobjekte mit veränderlichen Nutzungseinheiten und unterschiedlichen Vertragslaufzeiten ein Verfahren eingeführt, bei der der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt wird; dies entspricht einer Normierung des Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) für Zwecke der Verkehrswertermittlung. Damit wird zugleich eine weitere Annäherung an internationale Gepflogenheiten erreicht.“

**Diese Begründung ist absurd,
da das „Phasenmodell“ lediglich ein anderes Rechenverfahren des Ertragswertverfahrens darstellt
und dieses Rechenverfahren weder internationalen Gepflogenheiten entspricht
noch etwas mit einem echten DCF-Verfahren zu tun hat!**

**„DCF für Arme“
„DCF light“**

Fazit:

Alle 3 „Verfahren“ sind identisch!

Es sind lediglich formal unterschiedliche Rechentechniken!

**Die ImmoWertV regelt ein- und dasselbe Ertragswertverfahren
in 3 Rechenvarianten!**

**Das „Phasenmodell“,
das als „Discounted-Cash-Flow-Verfahren“ etikettiert wird,
ist die Urform des Ertragswertverfahrens.**

Ein echtes DCF-Verfahren berücksichtigt
Ertragsprognosen, Kosten und kapitalmarktorientierte Zinssätze
Es ist eine Investorenrechnung,
um spezielle Investitionsentscheidungen treffen zu können .

Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren §§ 17-20

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§19)

- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.
Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

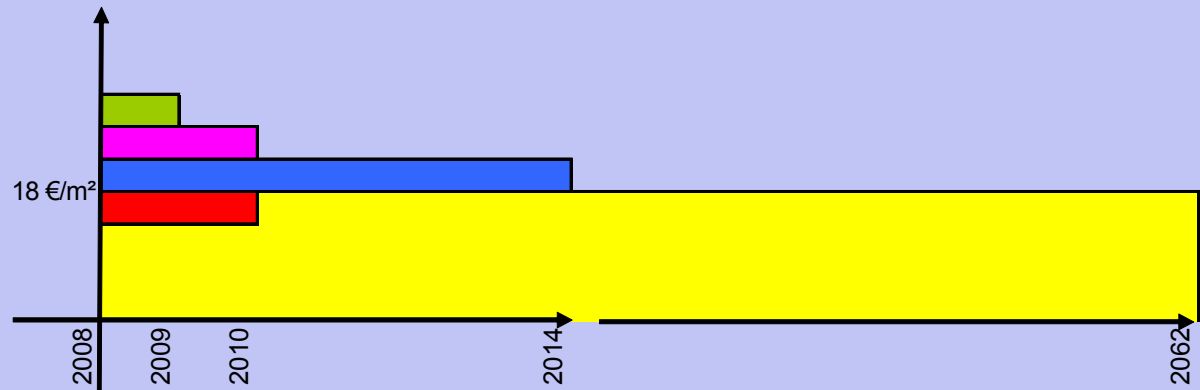
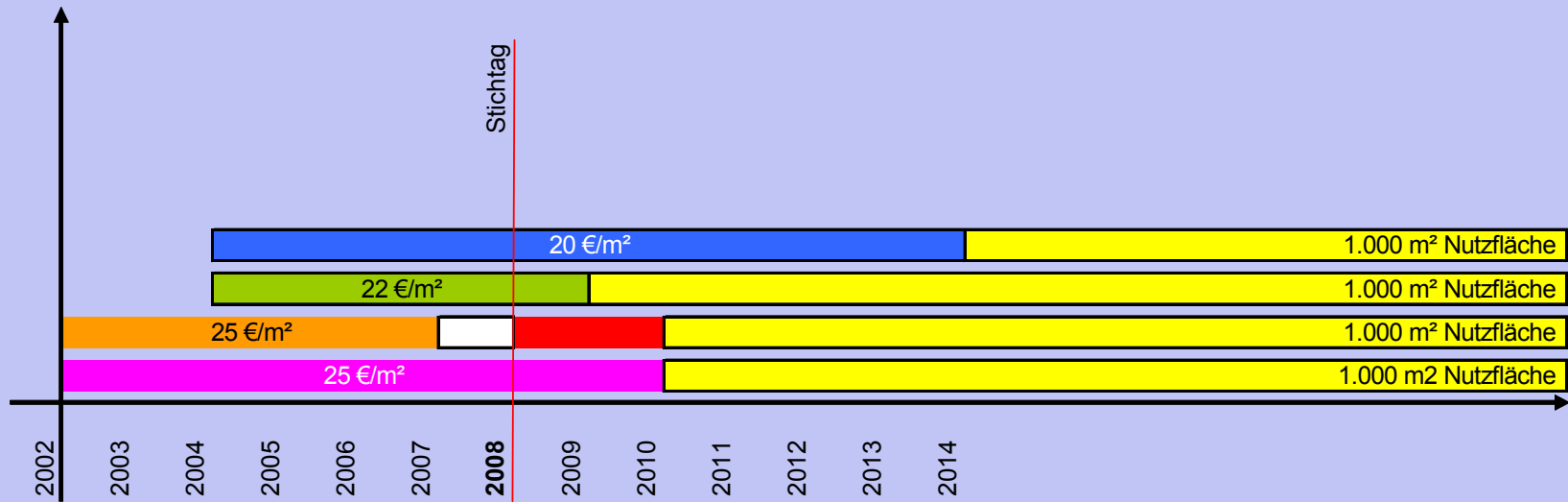
Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren §§ 17-20

§ 19 Bewirtschaftungskosten

- (1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
- (2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind
1. die Verwaltungskosten; (...);
 2. die Instandhaltungskosten; (...);
 3. das Mietausfallwagnis; (...);
 4. die Betriebskosten.
- Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Beispielhafte Mietsituation

Schematisch



 Prognostizierter Leerstand (Ertragsausfall)

$$EW = RE * V + \frac{BW}{q^n}$$

Vorwerte: Liegenschaftszinssatz $p = 5,00\%$
Bodenwert 3.000.000 €

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 17 WertV)

Flächennutzungsart	Fläche	Miet- ansatz	Ertrag pro Monat	Jahres- rohertrag
Mietfläche im Erdgeschoss	1.000 m ²	18,00 €/m ²	18.000 €	216.000 €
Mietfläche im 1. Obergeschoss	1.000 m ²	18,00 €/m ²	18.000 €	216.000 €
Mietfläche im 2. Obergeschoss	1.000 m ²	18,00 €/m ²	18.000 €	216.000 €
Mietfläche im 3. Obergeschoss	1.000 m ²	18,00 €/m ²	18.000 €	216.000 €
	<u>4.000 m²</u>			<u>864.000 €</u>
				<u><u>864.000 €</u></u>

Ertragswertermittlung

Sonderwertermittlung

Der temporäre Minderertrag wird als Sonderwert entsprechend einer prognostizierten Leerstandszeit berücksichtigt.

Temporärer Minderertrag (Rohertrag):	- 216.000 €
zuzüglich Korrektur der BWK von 6 %	12.960 €
Zusatzkosten von 2,00 €/m ² x 1.000 m ² x 12 =	<u>- 24.000 €</u>
Temporärer Minderertrag (Reinertrag):	- 227.040 €

Kapitalisierung:

angenommen Vermarktungszeit

n = 2,0 Jahre

Liegenschaftszinssatz

p = 5,00 %

Rentenbarwertfaktor

V = 1,859

Sonderwert aus temporärem Minderertrag -227.040,-- € x 1,859 = **- 422.067 €**

Ertragswertverfahren

„Vereinfachtes Ertragswertverfahren“

$$EW = RE * V + \frac{BW}{q^n}$$

Mietvertragliche Gegebenheit (Over- und Underrents)

Gemäß Angabe des Eigentümers beträgt
der vertragliche Mietertrag der vermieteten Flächen: 804.000 €
zuzüglich Bewertung des Leerstandes:

1. OG	Bürofläche	1.000	18,00	18.000 €	<u>216.000 €</u>
Somit beträgt der Jahres-Sollertrag (Sollmiete = Netto-Kaltmiete):					1.020.000 €

Der Barwert der Over- und Underrents errechnet sich aus der jeweiligen Differenz der tatsächlich gezahlten Mieten gegenüber den als marktüblich erzielbar erachteten Mietansätzen, kapitalisiert über die jeweilige Restlaufzeit der Mietverträge (siehe Anlage)

Der Berechnung dieses Barwertes liegt der Gedanke zugrunde, dass nach Ablauf des Mietvertrages wieder zu den Bedingungen des marktüblich erzielbar erachteten Ertrages weitervermietet werden kann.

Summe der Barwerte aus Vermietungen über marktüblichem Ertrag (Overrents)	304.256 €
Summe der Barwerte aus Vermietungen unter marktüblichem Ertrag (Underrents)	0 €
Gesamter Barwert der Over- und Underrents	<u>304.256 €</u>

Mieter	Nutzung	Fläche lt. Mietvertrag	vertragl. Monatsmiete	vertragl. Mietansatz	marktüblicher Mietansatz	Fläche "giff" MF-G	marktübliche Monatsmiete	Over- / Underrent (Rohertrag)	Korrek. BWK 6,0%	Over- / Underrent (Reinertrag)	Restlaufzeit Mietvertrag	Rentenbarwertfaktor (5,00%)	Sonderbarwert ¹⁾	Sonderbarwert, kumuliert	
		[m² / Stk.]	[€]	[€/m²]	[€/m²]	[m² / Stk.]	[€]	[€]	[€]	[€]	[Jahre]	[-]	[€]	[€]	
		[1]	[2]	3] = [2] / [1]	[4]	[5]	[6] = [4] x [5]	[7] = [2] - [6]	[8]	[9] = [7] + [8]	[10]	[11]	2] = [9] x [11] x	[13]	
Mieter 1	Büro	1.000	25.000	25,00	18,00	1.000	18.000	7.000	- 420	6.580	2,00	1,859	+ 146.787		
Mieter 2	Büro	0	0												
Mieter 3	Büro	1.000	22.000	22,00	18,00	1.000	18.000	4.000	- 240	3.760	1,00	0,952	+ 42.954		
Mieter 4	Büro	1.000	20.000	20,00	18,00	1.000	18.000	2.000	- 120	1.880	6,00	5,076	+ 114.515		
Vermietete Bürofläche		3.000									12.220 € pro Monat				
Miete aus Bürofläche [€]			67.000									146.640 € pro Jahr			
Durchschnittliche Miete für Bürofläche [€/m²]				22,33									304.256,00		
												overrented			
												Underrented		--,--	
Summe der Over- und Underrents												+ 304.256			

© Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. J.Rath

Ertragswertverfahren

$$EW = RE * V + \frac{BW}{q^n}$$

„Vereinfachtes Ertragswertverfahren“

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag				864.000 €
abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	2,0%		17.280 €	
Betriebskosten	rd. 1,0%		8.640 €	
Instandhaltungskosten				
Bürofläche	4.000 m ²	8,00 €/m ²	32.000 €	
gesamt		3,7%	32.000 €	
Mietausfallwagnis	4,0%		<u>34.560 €</u>	
Bewirtschaftungskosten			92.480 €	
betragen somit	10,7%	des Jahresrohertrages		<u>- 92.480 €</u>
Jahresreinertrag				<u>771.520 €</u>
Kapitalisierung:				
Restnutzungsdauer	n = 54 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	p = 5,00 %			
Rentenbarwertfaktor	V = 18,565			
Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag			771.520 € x 18,565 =	14.323.269 €

Zusammenstellung des Ertragswertes

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag:	14.323.269 €
zuzüglich Sonderwert aus temporärem Mehrertrag:	304.256 €
abzüglich Sonderwert wegen temporärem Leerstand	- 422.067 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert (BW/q ⁿ = 3.000.000 €/ 1,05 ⁵⁴):	<u>215.228 €</u>
Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag	<u>14.420.686 €</u>

Ertragswertverfahren

„Allgemeines Ertragswertverfahren“

$$EW = (RE - p * BW) * V + BW$$

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag			864.000 €
abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	2,0%		17.280 €
Betriebskosten	1,0%		8.640 €
Instandhaltungskosten			
Bürofläche	4.000 m ²	8,00 €/m ²	32.000 €
gesamt		3,7%	32.000 €
Mietausfallwagnis	4,0%		<u>34.560 €</u>
Bewirtschaftungskosten			92.480 €
betragen somit	10,7%	des Jahresrohertrages	<u>- 92.480 €</u>
Jahresreinertrag			<u>771.520 €</u>
abzüglich Bodenertragsanteil		5,00% von 3.000.000 € =	<u>- 150.000 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlagen			<u>621.520 €</u>

Kapitalisierung:

Restnutzungsdauer n = 54 Jahre

Liegenschaftszinssatz p = 5,00 %

Rentenbarwertfaktor V = 18,565

Gebäudeertragswert aus

marktüblich erzielbarem

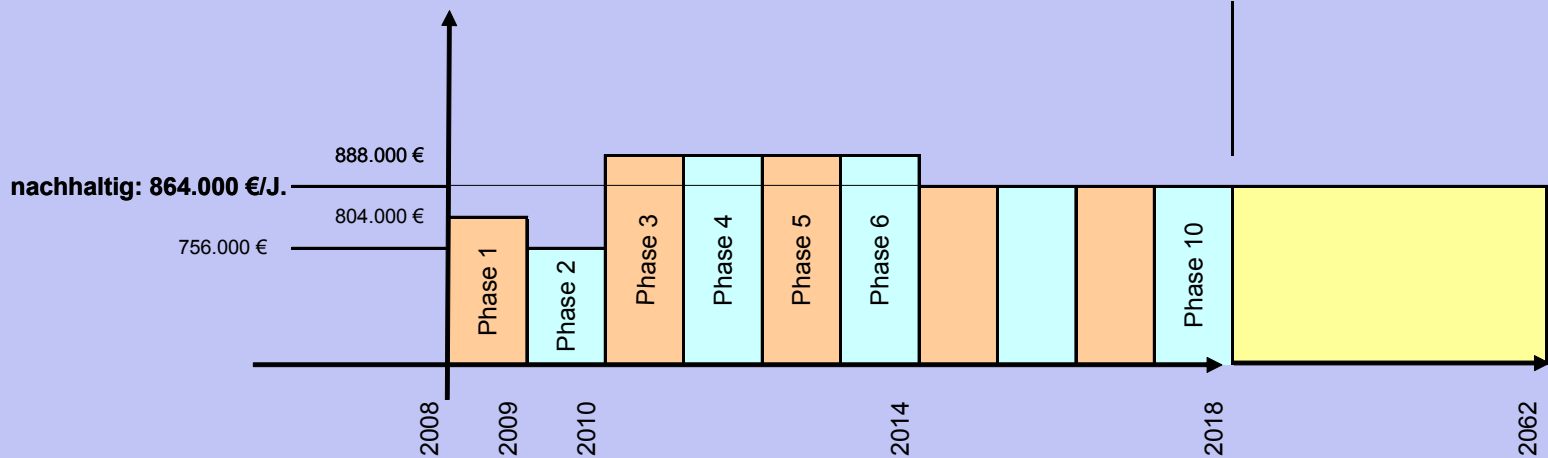
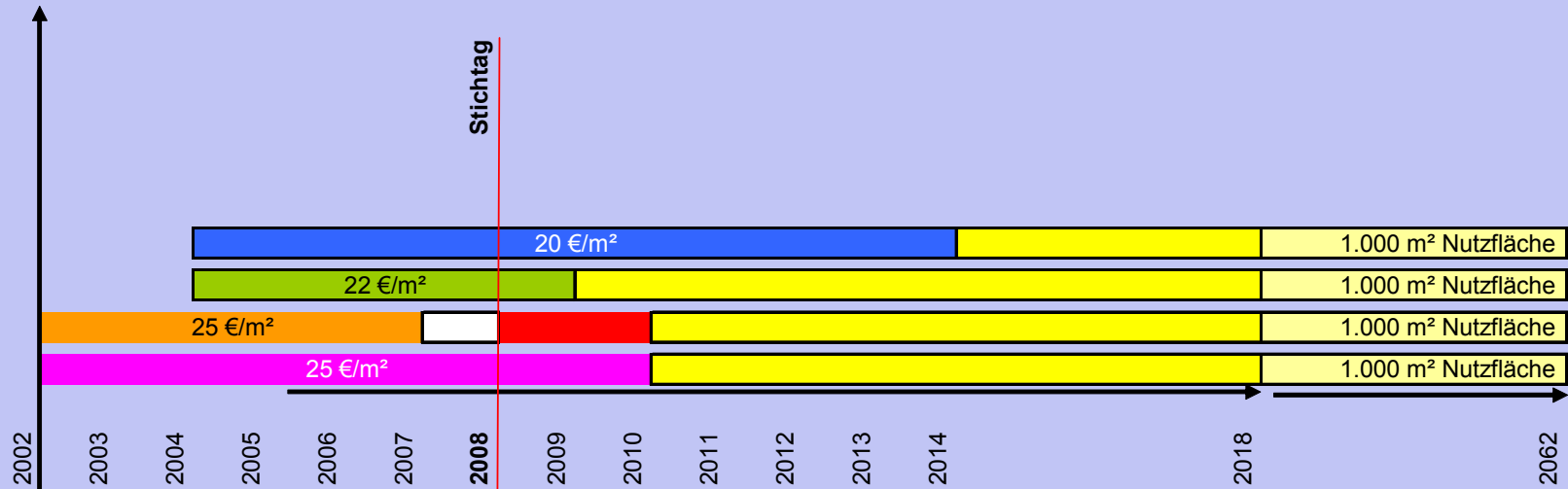
621.520 € x 18,565 = **11.538.519 €**

Zusammenstellung des Ertragswertes

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag:	11.538.519 €
zuzüglich Sonderwert aus temporärem Mehrertrag:	304.256 €
abzüglich Sonderwert wegen temporärem Leerstand	- 422.067 €
zuzüglich Bodenwert:	<u>3.000.000 €</u>
Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag	<u>14.420.708 €</u>

Ertragswertverfahren

Schematische Darstellung periodisch unterschiedliche Erträge „Partielle Diskontierung“



 Prognostizierter Leerstand (Ertragsausfall)

© Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. J.Rath

Ertragswertverfahren

Periodisch unterschiedliche Erträge „Partielle Diskontierung“

$$EW = \sum_1^i RE * \frac{1}{q^{i-1}} + \frac{BW}{q^n}$$

Phase	Roh- ertrag	BWK	Rein- ertrag	Bar- wert V (5,0%;n=1) =0,952	Diskont- faktot 1/q ⁿ	Diskont. Barwert
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)	(5)=(4)xV	(6)	(7)=(5)x(6)
1	804.000 €	- 112.280 €	691.720 €	658.517 €	1,0000	658.517 €
2	756.000 €	- 108.920 €	647.080 €	616.020 €	0,9524	586.686 €
3	888.000 €	- 94.160 €	793.840 €	755.736 €	0,9070	685.475 €
4	888.000 €	- 94.160 €	793.840 €	755.736 €	0,8638	652.833 €
5	888.000 €	- 94.160 €	793.840 €	755.736 €	0,8227	621.746 €
6	888.000 €	- 94.160 €	793.840 €	755.736 €	0,7835	592.139 €
7	864.000 €	- 92.480 €	771.520 €	734.487 €	0,7462	548.086 €
8	864.000 €	- 92.480 €	771.520 €	734.487 €	0,7107	521.986 €
9	864.000 €	- 92.480 €	771.520 €	734.487 €	0,6768	497.130 €
10	864.000 €	- 92.480 €	771.520 €	734.487 €	0,6446	473.457 €
Gebäudeertragswert Phase 1-10						5.838.053 €
11-54	864.000 €	- 92.480 €	771.520 €	13.627.358 €	0,6140	8.367.198 €
						14.205.251 €

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten		2,0%	
Betriebskosten	rd.	1,0%	
Mietausfallwagnis		<u>4,0%</u>	
Instandhaltungskosten			
Bürofläche	4.000 m ²	8,00 €/m ²	32.000 €

Zusammenstellung des Ertragswertes

Gebäudeertragswert Phase 1 -10:	5.838.053 €
Gebäudeertragswert Phase 11 - 54 (Fortführungsphase):	8.367.198 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert (BW/q ⁿ = 3.000.000 €/ 1,05 ⁵⁴):	<u>215.228 €</u>
Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag	14.420.479 €

Ertragswertverfahren

Entsprechende Darstellung im „allgemeinen“ Verfahren“



Kennwerte:
Baujahr: 1904
Wohngebäude
Ertrag: 87.417 €/Jahr
Liegenschafts-
zinssatz: $p = 4,6\%$
Bodenwert: 1.095.200 €

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag		87.417 €
abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten		- 20.783 €
Jahresreinertrag		<u>66.634 €</u>
abzüglich Bodenertragsanteil	4,60% von 1.095.200 € =	- 50.379 €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		<u>16.255 €</u>
Kapitalisierung:		
Restnutzungsdauer	$n = 30$ Jahre	
Liegenschaftszinssatz	$p = 4,60 \%$	
Rentenbarwertfaktor	$V = 16,099$	
Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag	$16.255 \text{ €} \times 16,099 =$	261.689 €
Zusammenstellung des Ertragswertes		
Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag:		261.689 €
zuzüglich Bodenwert:		<u>1.095.200 €</u>
Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag		<u><u>1.356.889 €</u></u>

Ertragswertverfahren

Beispiel für sinnvolle Darstellung im „vereinfachten“ Verfahren“



Kennwerte:
Baujahr: 1904
Wohngebäude
Ertrag: 87.417 €/Jahr
Liegenschafts-
zinssatz: $p = 4,6\%$
Bodenwert: 1.095.200 €

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag			87.417 €
abzüglich kalkulatorischer, nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten		4.230 €	
Betriebskosten	rd.	0 €	
Instandhaltungskosten			
gesamt		13.056 €	
Mietausfallwagnis	4,0%	3.497 €	
Bewirtschaftungskosten		<u>20.783 €</u>	
betragen somit	23,8%	des Jahresrohertrages	<u>- 20.783 €</u>
Jahresreinertrag			<u>66.634 €</u>

Kapitalisierung:			
Restnutzungsdauer	$n = 30$ Jahre		
Liegenschaftszinssatz	$p = 4,60\%$		
Rentenbarwertfaktor	$V = 16,099$		
Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag		$66.634 € \times 16,099 =$	1.072.741 €

Zusammenstellung des Ertragswertes

Gebäudeertragswert aus marktüblich erzielbarem Jahresrohertrag:	1.072.741 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert ($BW/q^n = 1.095.200 € / 1,046^{30}$):	284.147 €
Ertragswert der Liegenschaft zum Stichtag	<u>1.356.888 €</u>

Ertragswertverfahren

Beispiel für sinnvolle Darstellung mit „periodisch unterschiedlicher Erträge“



Kenngroßen:
Bürogebäude
Neubau 2009
Laufzeit Mietvertrag: 20 Jahre
Jahresrohertrag: 2.212.440 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten: 208.570 €/Jahr
Mieterbonität: sehr gut
Nutzfläche: ca. 9.200 m²
Bodenwert: 11.400.000 €
Diskontierter Bodenwert: 664.965 €
Liegenschaftszinssatz: $p = 4,85\%$

Ähnliches Gebäude bezüglich Typ und Größe.
Das Bild dient nur der Veranschaulichung
und ist unabhängig vom Zahlenbeispiel.

Ertragswertverfahren

Beispiel für sinnvolle Darstellung mit „periodisch unterschiedlicher Erträge“

Ertragswertermittlung aus mietvertraglichen Gegebenheiten

Mietvertraglicher Jahresrohertrag		2.212.440 €
abzüglich der nicht umlagefähigen		
Bewirtschaftungskosten (II.BV)		<u>- 208.570 €</u>
Jahresreinertrag		2.003.870 €
Kapitalisierung:		
Laufzeit des Mietvertrages	n = 20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	p = 4,85 %	
Rentenbarwertfaktor (sog. Vervielfältiger)	V = 12,622	
Gebäudeertragswert	$2.003.870 € \times 12,622 =$	25.292.847 €

Reversion-Phase

Jahresrohertrag (nachhaltig erzielbar)		2.212.440 €
abzüglich der nicht umlagefähigen		
Bewirtschaftungskosten (II.BV)		<u>- 208.570 €</u>
Jahresreinertrag		2.003.870 €
Kapitalisierung:		
Restnutzungsdauer	n = 40 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	p = 4,85 %	
Rentenbarwertfaktor (sog. Vervielfältiger)	V = 17,517	
Gebäudeertragswert	$2.003.870 € \times 17,517 =$	35.101.791 €
Diskontierung		13.613.211 €

Ertragswertanteil aus mietvertraglicher Gegebenheit		25.292.847 €
Ertragswertanteil aus anschließend nachhaltig erzielbarem Ertrag		13.613.211 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert		<u>664.965 €</u>
Prognostizierter Ertragswert nach vertragsgemäßer Fertigstellung		<u>39.571.023 €</u>

Ertragswertverfahren

Entsprechende Darstellung im „vereinfachten“ Verfahren

Marktüblich erzielbar erachteter Jahresrohertrag		2.212.440 €
abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (II.BV)		
Verwaltungskosten 2,0 %	ca. 44.200 €	
Betriebskosten		
Grundsteuer, Gebühren	0 €	
Versicherungen	0 €	
Sonstige Betriebskosten	0 €	
Instandhaltungsaufwand		
9.177 m ² à € 8,-- =	ca. 73.420 €	
für PKW-Stellplätze		
32 Stück à € 50,-- =	1.600 €	
34 Stück à € 20,-- =	680 €	
Mietausfallwagnis 4 %	ca. 88.500 €	- 208.400 €
Jahresreinertrag		<u>2.004.040 €</u>
Kapitalisierung:		
Gesamtnutzungsdauer	n = 60 Jahre	
Restnutzungsdauer	n = 60 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	p = 4,85 %	
Rentenbarwertfaktor	V = 19,416	
Gebäudeertragswert	2.004.040 € x 19,416 =	38.910.441 €
zuzüglich diskontierter Bodenwert		<u>664.965 €</u>
Prognostizierter Ertragswert nach vertragsgemäßer Fertigstellung		<u><u>39.575.406 €</u></u>

Ertragswertverfahren

Entsprechende Darstellung im „allgemeinen“ Verfahren

Jahresrohertrag (marktüblich erzielbar)		2.212.440 €
abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (II.BV)		<u>- 208.400 €</u>
Jahresreinertrag		2.004.040 €
abzüglich Bodenertragsanteil	4,85 % von € 11.400.000 =	<u>- 552.900 €</u>
Gebäudereinertragsanteil:		1.451.140 €
Kapitalisierung:		
Gesamtnutzungsdauer	n = 60 Jahre	
Restnutzungsdauer	n = 60 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	p = 4,85 %	
Rentenbarwertfaktor	V = 19,416	
Gebäudeertragswert	1.451.140 € x 19,416 =	28.175.334 €
zuzüglich Bodenwert		<u>11.400.000 €</u>
Prognostizierter Ertragswert nach vertragsgemäßer Fertigstellung		<u><u>39.575.334 €</u></u>

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

Dipl.-Ing. Jürgen Rath FRICS
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Dreieichstraße 59
60594 Frankfurt am Main
Telefon +49 (069) 66 37 17 - 0
Fax +49 (069) 66 37 17 - 29
Email info@gutachter-rath.de
Homepage www.gutachter-rath.de

